



# भारत का राजपत्र

# The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-20112020-223214  
CG-MH-E-20112020-223214

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4  
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 510]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, नवम्बर 19, 2020/कार्तिक 28, 1942

No. 510]

NEW DELHI, THURSDAY, NOVEMBER 19, 2020/KARTIKA 28, 1942

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 4 नवम्बर, 2020

सं. टीएएमपी/16/2020-एमबीपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) में विकटोरिया डॉक पर बर्थ संख्या 15 में स्थिति घरेलू क्रूज़ टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण परियोजना के लाइसेंस शुल्क के अनुमोदन के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान, इसके साथ संलग्न आदेशानुसार, करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/16/2020-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

---

आवेदक

### गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

### आदेश

(अक्टूबर, 2020 के 28वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) में विकटोरिया डॉक पर बर्थ संख्या 15 में स्थिति घरेलू क्रूज टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण परियोजना के लाइसेंस शुल्क का अनुमोदन प्राप्त करने के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) के 20 मार्च 2020 के पत्र संख्या एफए/ओईए-एल-18/सामा./1831 के द्वारा प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी द्वारा 20 मार्च 2020 के अपने प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य मुद्दे इस प्रकार हैं:-

- (i). एमबीपीटी बोर्ड ने 13.10.2017 के टीआर संख्या 124 के द्वारा आरंभ में भारत के पश्चिमी तट के साथ-साथ भविष्य में पूर्वी तट पर घरेलू क्रूज को प्रोत्साहित करने के एक भाग के रूप में 15 विकटोरिया डॉक स्थित घरेलू क्रूज का विकास करने की स्वीकृति दी है। एमबीपीटी बोर्ड ने 13.03.2018 के टीआर संख्या 227 के द्वारा सीनियर डॉक मास्टर्स भवन की मरम्मत और क्षेत्र को समतल करने तथा सङ्केतित करने का अनुमोदन किया।
- (ii). डीसीटी के लिए एमबीपीटी की निम्नलिखित अवसंरचना का प्रयोग किया जायेगा:
  - (क). घरेलू क्रूज स्थल क्षेत्र लगभग 6856 वर्ग मीटर का भू-खंड है जिसमें घरेलू क्रूज परिचालनों सहित मनोरंजनात्मक कार्यकलापों के लिए और समारोह/आयोजन/वाणिज्यक परिचालनों को आयोजित करने के लिए लगभग 2,500 वर्ग मीटर क्षेत्र भू-दृश्य लॉन क्षेत्र है।
  - (ख). मौजूदा डॉक मास्टर्स पीएंडवी कार्यालय भवन को घरेलू क्रूज के लिए टर्मिनल भवन में पुनर्विकसित किया गया है। भवन 220 वर्ग मीटर प्रत्येक का भू-तल जमा दो तल्लों (भू + 2 तल) के साथ आरसीसी संरचना है और 220 वर्ग मीटर अतिरिक्त खुली छत है।
- (iii). घरेलू क्रूज टर्मिनल का परिचालन अक्टूबर, 2018 में पहले ही आरंभ हो गया है।
- (iv). उक्त टर्मिनल का परिचालन व्यवसायिक ढंग से करने और अधिक व्यापार को आकर्षित करने के लिए बोर्ड ने 06.09.2018 के टीआर संख्या 146 के द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ, उक्त टर्मिनल के परिचालन और अनुरक्षण (ओएडंएम) के लिए एक एजेंसी की नियुक्ति के लिए निविदा आमंत्रित करने का अनुमोदन किया।
- (v). एमबीपीटी और सफल निविदाकार के बीच होने वाले करार में वाणिज्यक परिचालन की तारीख से 10 वर्ष की अवधि के लिए ओएंडएम परिचालक को निम्नलिखित अवसंरचनाएं हस्तांतरण के लिए प्रस्तावित हैं। सफल निविदाकार अग्रगामित शर्त के साथ अनुपालन करेगा।

अवसंरचना	क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार दर (रु. में)
वाणिज्यक कार्यकलापों के लिए लॉन	2,500	62,800
संरचना क्षेत्र	660	16,500
संरचना अधीन भूमि	220	1,57,000
अतिरिक्त भूमि	200	1,57,000
पथिका, शौचालय और सामान ब्लॉक।	3,936	----

- (vi). भू-नीति का पैरा 13 भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण के लिए भू-आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रिया बताती है। उसे नीचे उद्धरत किया जाता है:-

### **“भूमि का बाजार मूल्य और दरमान**

- (क) भूमि आबंटन समिति, सामान्यतः पत्तन भूमि का नवीनतम मूल्य निर्धारित करने के लिए, इसमें इसके नीचे उल्लिखित कारकों में से, उच्चतम कारक पर विचार करेगी। यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो लिखित में इसके कारण दर्ज करने होंगे।
- (i) शेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडि-रॉक्नर, यदि इसी प्रकार के वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए उपलब्ध है।
  - (ii) पत्तन के आस-पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (पत्तन के आस-पास के बारे में निर्णय संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा लिया जायेगा) और उस पर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।
  - (iii) इसी प्रकार के लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, जिसे पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि की दर के आधार पर उद्यतन किया जायेगा।
  - (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर।
  - (v) अन्य कोई संगत कारक, जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।
- (ख) एलएसी किसी भी भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य की संस्तुति करते समय, सामान्यतः ऊपर पैरा 13 में उल्लिखित कारकों में से उच्चतम कार्य पर विचार करेगी। वार्षिक पट्टा किराये के निबंधनों के अनुसार आरक्षित कीमत पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार निर्धारित नवीनतम दरमान होंगे और किसी भी हालत में पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगी।
- (ग) पत्तन न्यास भूमि के नवीनतम दरमान निर्धारण के लिए प्राधिकरण को पैरा 13(क) की रूपरेखा के अनुसार प्रस्ताव करेगा। प्राधिकरण प्रस्ताव की प्राप्ति के 45 दिन के भीतर हितधारकों के साथ विधिवत परामर्शी प्रक्रिया का अनुसरण करने के पश्चात् भूमि के नवीनतम दरमान अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जो 2% से कम नहीं होगा। दरमानों को पुनर्निर्धारित प्राधिकरण द्वारा 5 वर्ष में एक बार किया जायेगा।
- (घ) नीलामी के लिए आरक्षित कीमत  
आरक्षित मूल्य सीमाशुल्कबद्ध क्षेत्र के भीतर और बाहर सभी पट्टों के लिए विधिवत् वृद्धि के साथ नवीनतम दरमान होगी।
- (vii). एमबीपीटी ने एमबीपीटी की उक्त सम्पत्ति के मूल्यांकन का कार्य मैसर्ज महेश शेट्री, परामर्शदाता और मूल्यांकक को सौंपा। मूल्यांकक ने 10.07.2018 के ई-मेल के द्वारा मूल्यांकन प्रस्तुत किया। मूल्यांकक द्वारा किया गया मूल्यांकन इस प्रकार है:-

क्र.सं.	मूल्यांकन विधि	भूमि का मूल्यांकन रु. करोड़ में	टर्मिनल भवन का मूल्यांकन रु. करोड़ में	कुल मूल्यांकन रु. करोड़ में	6% वार्षिक दर पर प्रतिफल रु. करोड़ में
1	राज्य सरकार आरआर द्वारा उचित मूल्य	18.83	1. 86	20.69	1.2414
2	वास्तविक संगत लेन-देन की उच्चतम दर			उपलब्ध नहीं	

क्र.सं.	मूल्यांकन विधि	भूमि का मूल्यांकन रु. करोड़ में	टर्मिनल भवन का मूल्यांकन रु. करोड़ में	कुल मूल्यांकन रु. करोड़ में	6% वार्षिक दर पर प्रतिफल रु. करोड़ में
3	इसी प्रकार के लेन देन में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर				उपलब्ध नहीं
4	मौजूदा अवसंरचना सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए मूल्य	52.40	1.86	54.26	3.2556

(viii). परियोजना के लिए ओएंडएम परिचालक को राजस्व प्रवाह इस प्रकार है:-

(क). टर्मिनल भवन (प्रथम, द्वितीय और छत) क्षेत्र में वाणिज्यक परिचालन।

(ख). खुले/बागवानी क्षेत्र में वाणिज्यक परिचालन।

(ग). विज्ञापन।

(ix). ओएंडएम परिचालक या तो एमबीपीटी से और या कूज़ प्रचालक से कोई राजस्व प्राप्त नहीं करेगा। पैरा (viii) में बताये गए अन्य प्रभार ओएंडएम प्रचालक एकत्र करेगा और एमबीपीटी द्वारा दस्तावेज में विनिर्दिष्ट आधार मूल्य से अधिक प्रीमियम को एमबीपीटी के साथ बांटेगा। इस प्रकार, परिचालक द्वारा एमबीपीटी को नियत वार्षिक शुल्क जमा स्वीकृत प्रीमियम का भुगतान करना होगा।

(x). मैसर्ज महेश शेटी की मूल्यांकन रिपोर्ट और क्रिसिल (लेनदेन सलाहकार) की परियोजना वित्तीय रिपोर्ट को सुविचार में लेने के पश्चात् पत्तन की भू आंबंटन समिति ने आधार पट्टा किराया (रियायत शुल्क) 0.90 करोड़ रु. अपनाये जाने और अवसंरचना को 10 वर्ष की अवधि के लिए सौंपे जाने की संस्तुति की।

(xi). एमबीपीटी बोर्ड ने, 20.11.2018 की टीआर संख्या 197 के द्वारा भू आंबंटन समिति की सिफारिशों, क्रिसिल की (लेन देन सलाहकार) परियोजना वित्तीय रिपोर्ट, आरएफक्यू और आरएफपी दस्तावेजों तथा प्रारूप करार को अनुमोदित कर दिया।

2.2. एमबीपीटी ने डीपीटी परियोजना की भूमि और संरचनाओं के प्रस्तावित दरमान प्रस्तुत किये हैं जो निम्नवत् हैं:-

#### “ एमबीपीटी में डीसीटी परियोजना के लिए भूमि और अवसंरचना की दर अनुसूची

क्र.सं.	स्थल	पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)
1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	1,884
2.	संरचना क्षेत्र	990
3.	भूमि- संरचना अधीन	9,420
4.	खुली भूमि	9,420

#### टिप्पणियां:

1. उक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% प्रति वर्ष बढ़ जायेंगी।
2. राज्य/केंद्र सरकार अथवा किसी सांविधिक प्राधिकरण को संदेय उद्ग्रहण अथवा उद्ग्रहणों के संबंध में / के विषय में कोई वृद्धि, करों, महसूलों उपस्करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंसधारी/पट्टाधारी द्वारा वास्तविक पर वहन और भुगतान किया जायेगा।”

3. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी के 20 मार्च, 2020 के प्रस्ताव की प्रति सभी संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/बोलीकर्ताओं को हमारे 23 जून, 2020 के ई-मेल द्वारा उनकी टिप्पणियां प्राप्त करने के लिए भेजी गई थी। मामले की अंतिमता तक हमें किसी प्रयोक्ता/प्रयोक्ता संगठन/बोलीकर्ता से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई।

4. एमबीपीटी के प्रस्ताव की आरंभिक समीक्षा करने पर यह पाया गया कि एमबीपीटी से कुछ सूचना/स्पष्टीकरण चाहिए। तदनुसार, 10 अगस्त 2020 के ई-मेल द्वारा एमबीपीटी से निम्नलिखित सूचना/स्पष्टीकरण मांगे गए। एमबीपीटी ने 26 अगस्त, 2020 के अपने पत्र संख्या एफए/ओईए-एल-18 (18)/सामा./47 के द्वारा उत्तर दिया। मांगी गई वांछित सूचना/स्पष्टीकरण और उस पर एमबीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:-

क्र.सं.	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी का उत्तर												
(i)	<p>एमबीपीटी द्वारा वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र के लिए 1884/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टे किराये का प्रस्ताव किया गया है। पत्तन द्वारा उक्त पट्टा किराया दो बट्टा कारकों को सुविचार में लेने के बाद निर्धारित किया गया है अर्थात् 60% बट्टा रेडि रैक्नर 2018 के आधार पर क्योंकि यह क्षेत्र “गैर-विकसित जोन” के अंतर्गत आता है और 50% बट्टा काल्पनिक 50% आकूपेंसी के आधार पर। इस संबंध में एमबीपीटी निम्नलिखित को स्पष्ट/प्रस्तुत करें:-</p> <p>(क). रेडि रैक्नर 2018 से संगत उद्धरण जिसमें यह दर्शाया गया हो कि “गैर विकसित जोन” क्षेत्र में 60% बट्टा कारक लागू है, प्रस्तुत करें।</p> <p>(ख). 50% आकूपेंसी मान लेने का आधार प्रस्तुत करें।</p>	<p>[एमबीपीटी ने रेडि रैक्नर 2018 का संगत उद्धरण प्रस्तुत किया है जो यह दर्शाता है कि गैर विकसित जोन (एनडीजैड) का मूल्यांकन करते समय, यदि एनडीजैड का स्वतंत्र मूल्यांकन जोन दिया न गया हो तब उस जोन के लिए विकसित भूमि दर के लिए लागू दर का 40% लिया जायेगा।]</p> <p>यह सामान्य बाजार प्रवृत्ति है कि कार्यक्रमों तथा विवाह आदि के स्थलों की 50% आकूपेंसी दर मानी जाती है।</p>												
(ii)	<p>एमबीपीटी का प्रस्ताव घरेलू क्रूज टर्मिनल (डीसीटी) परियोजना के लिए भूमि तथा संरचनाओं के निम्नलिखित पट्टा किराये के निर्धारित का अनुमोदन चाहा है:</p> <table border="1"> <tr> <td>1.</td><td>वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र</td><td>1,884</td></tr> <tr> <td>2.</td><td>संरचना क्षेत्र</td><td>990</td></tr> <tr> <td>3.</td><td>भूमि- संरचना अधीन</td><td>9,420</td></tr> <tr> <td>4.</td><td>खुली भूमि</td><td>9,420</td></tr> </table>	1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	1,884	2.	संरचना क्षेत्र	990	3.	भूमि- संरचना अधीन	9,420	4.	खुली भूमि	9,420	<p>प्राधिकरण द्वारा दिया गया प्रति वर्ष कुल पट्टा किराये के परिकलन को दर्शाने वाले विवरण में संरचना के अंतर्गत भूमि 660 वर्ग मीटर है। इसके अतिरिक्त 200 वर्ग मीटर खुली अतिरिक्त भूमि भी है, जैसा बोलीकर्ताओं ने अनुरोध किया है और एमबीपीटी ने स्वीकार किया है (20.11.2018 की टीआर संख्या 197 के अनुसार)। जबकि उक्त सारणी के क्रमांक 4</p>
1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	1,884												
2.	संरचना क्षेत्र	990												
3.	भूमि- संरचना अधीन	9,420												
4.	खुली भूमि	9,420												

	प्रस्तावित किरायों और परियोजना के लिए उपयोग में लाये जाने वाले संकलिपित क्षेत्र के सुविचार में लेने पर कुल समग्र किराया 1.97 करोड़ रु. होता है जो इस प्रकार दर्शाया जाता है।				में सुविचारित कुल क्षेत्र 860 वर्ग मीटर है जिसमें 660 वर्ग मीटर क्षेत्र निर्माणाधीन भी है।	
क्र.सं.	स्थल	प्रस्तावित पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु.में)	आबंटन के लिए प्रस्तावित क्षेत्र (वर्ग मीटर रु. में)	कुल पट्टा किराया प्रति वर्ष (रु. में)		
1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	1,884	2500	47,10,000		
2.	संरचना क्षेत्र	990	660	6,53,400		
3.	भूमि- संरचना अधीन	9,420	660	62,17,200		
4.	खुली भूमि	9,420	860	81,01,200		
			योग	<b>1,96,81,800</b>		
	तथापि, एलएसी की रिपोर्ट के अनुसार, एलएसी ने उक्त क्षेत्र के लिए उक्त क्षेत्र के लिए 0.90 करोड़ रु. प्रति वर्ष के समेकित आधार मूल्य की सिफारिश की है। इस संबंध में, एलएसी ने डीसीटी परियोजना की भूमि और संरचना के लिए 0.90 करोड़ रु. प्रति वर्ष के समेकित आधार पर मूल्य की सिफारिश की है। एमबीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित कुल किराया प्रति वर्ष और एलएसी ने डीसीटी परियोजना के लिए अधार किराया प्रति वर्ष 0.90 करोड़ रु. की सिफारिश की है जो मेल नहीं खाते हैं। एमबीपीटी इस अनमेलता के स्पष्ट करे और उपयुक्त तथा सही दरमानों का प्रस्ताव करे।					
(iii)	एमबीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ यथा प्रस्तुत न्यासी मंडल का अनुमोदन प्रस्तावित प्रस्ताव से संबंधित प्रतीत नहीं होता। 20.11.2018 की टीआर संख्या 197 06.09.2018 की टीआर संख्या 146 का हवाला देती है और बताती है कि बोर्ड ने 75 लाख रु. प्रति वर्ष के आधार मूल्य को अपनाये जाने का अनुमोदन किया था जबकि एलएसी ने 90 लाख रु. प्रति वर्ष का आधार मूल्य का निर्णय लिया था। पत्तन के प्रस्ताव के लिए बोर्ड के संगत अनुमोदन को प्रस्तुत किया जाए।					20.11.2018 की टीआर संख्या 197 के पैरा 7 को कृपया देखें जिसमें एलएसी रिपोर्ट के 90 लाख रु. के मूल्यांकन के साथ बोर्ड को प्रस्तुत किया गया था।

5. कोविड 19 महामारी के देखते हुए और पोत परिवहन मंत्रालय (एम ओ एस) के 16 अप्रैल, 2020, के पत्र संख्या 11053/30/2020-समन्वय के अनुपालन में संदर्भाधीन मामले में वीडियो कानफ्रैंसिंग के माध्यम से 26 अगस्त, 2020 को संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में एमबीपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

6. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्रवाई इस प्राधिकरण के कार्यालयी रिकॉर्ड में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए मतों का सार उनको पृथक रूप से प्रेषित किया जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध कराए जाएंगे।

7. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर, निम्नलिखित सूचना उभर कर सामने आती है:-

- (i) मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) ने भारत के पश्चिमी तट पर एमबीपीटी में घरेलू कूज टर्मिनल (डीसीटी) का विकास करने की संकल्पना की है। इस पहल प्रयास के एक भाग के रूप में, एमबीपीटी ने 6,856 वर्ग मीटर के विकसित भू-क्षेत्र और कुछेक मौजूदा भवनों के पुनर्विकास करने का निर्णय लिया है। असके अतिरिक्त, एमबीपीटी ने उक्त टर्मिनल का 10 वर्ष की अवधि के लिए परिचालन तथा अनुरक्षण के लिए एक एजेंसी (खुली निविदा द्वारा) नियुक्त किया है। इस संबंध में, एमबीपीटी ने 6856 वर्ग मीटर का एक क्षेत्र और 660 वर्ग मीटर के संरचना क्षेत्र (टर्मिनल भवन) ओएंडएम परिचालक को सौंपा है। इस पृष्ठभूमि में, एमबीपीटी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के आधार पर घरेलू कूज टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण की परियोजना के लिए भूमि और संरचना के आवंटन के लिए लाइसेंस शुल्क के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है।
- (ii). एमबीपीटी ने अपना प्रस्ताव मार्च, 2020 में दायर किया था। इसने अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण अगस्त, 2020 में प्रस्तुत किया। संदर्भाधीन मामले की संक्रिया के दौरान एमबीपीटी के प्रस्ताव पर, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूचना/स्पष्टीकरण को इस विश्लेषण में सुविचार में लिया जाता है।
- (iii). जहां तक पत्तन के प्रस्ताव का संबंध है, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि एमबीपीटी ने भूमि और संरचना के लिए 4% की वार्षिक वृद्धि के साथ 0.90 करोड़ रु. के समेकित आधार पट्टा किराये के निर्धारित का अनुमोदन प्राप्त किया है। लेकिन, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में डीसीटी परियोजना के लिए एमबीपीटी द्वारा आवंटित भूमि के समेकित आधार मूल्य निर्धारित का कोई उपबंध नहीं है। अतः प्रस्ताव को डीसीटी परियोजना के भूमि और संरचना के प्रत्येक स्थल को अलग-अलग से पट्टा किराया निर्धारण के लिए लिया जाता है।
- (iv). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने धारा-111 के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू किया गया है। एमबीपीटी महापत्तन न्यास के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यथासंशोधित जुलाई 2015 के प्रावधानों के आधार पर एफएसआरयू सुविधा की स्थापना के प्रयोजन से जल क्षेत्र के आवंटन के दरमानों के निर्धारण का प्रस्ताव लेकर आया है। एमबीपीटी के प्रस्ताव को न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।
- (v). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित पैरा 13 (क) के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हैं। पैरा 13(क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारित करेगी। एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत भू-आवंटन समिति से यह देखा जाता है कि पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में और वित्त, यातायात व एस्टेट प्रबंधन विभागों के अध्यक्ष के रूप में अन्य, सदस्यों के साथ आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया है।

- (vi). (क). जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के संदर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्य तथा उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात् (i) इसी तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों के राज्य सरकार द्वारा तैयार रेडी-रेक्नर यदि उपलब्ध हो तो (ii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड को मंजूरी देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदा-सह—नीलामी दर, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर और (v) पत्तन द्वारा किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। 2014 के संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी, कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए कारकों को दर्ज करना होगा।
- (ख). (i). दिशानिर्देशों में यथा अनुबद्ध विभिन्न विधियों के मूल्यांकन के संबंध में, जुलाई 2018 की मूल्यांकन रिपोर्ट के साथ-साथ एलएसी ने पाया है कि पिछले 3 वर्षों में डॉक भूमि के लिए कोई वास्तविक संगत लेनदेन नहीं हुआ है और न ही कोई निविदा-सह-नीलामी दर उपलब्ध है क्योंकि आस-पास के क्षेत्र में ऐसा कोई लेनदेन हुआ ही नहीं है।
- (ii). जहां तक वर्ष 2018-19 के लिए मुंबई के राज्य सरकार रेडी-रेक्नर का संबंध में, 6656 वर्ग मीटर (डीसीटी भवन 1126 वर्ग मीटर भू क्षेत्र + बाटिका/लॉन क्षेत्र 5530 वर्ग मीटर) भूमि का मूल्य 18.83 करोड़ रु. है तथा 1126 वर्ग मीटर के टर्मिनल भवन क्षेत्र का मूल्य 1.86 करोड़ रु. है। यह कुल मिलाकर बाजार मूल्यांकन 20.69 करोड़ रु. होता है। एलएसी द्वारा निकाला गया पट्टा किराया भूमि के उक्त बाजार मूल्य का 6% की दर से निकाला गया है जो मूल्य 2414 करोड़ रु. प्रति वर्ष बनता है।
- (ग). (i). एमबीपीटी ने सूचित किया है कि उन्होंने घरेलू कूज़ टर्मिनल स्थित एमबीपीटी की भूमि और भवन का मूल्यांकन करने के लिए एक मूल्यांकक नियुक्त किया है। एमबीपीटी ने मूल्यांकक द्वारा डीसीटी परियोजना के लिए जुलाई 2018 की भू-मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की है।
- (ii). मूल्यांकन ने अपनी रिपोर्ट में वाणिज्य कार्यकलापों के लिए प्रयोग किये जाने वाले खुले भू क्षेत्र की मौजूदा अवसरचना सुविधाओं 1,57,000/-रु. प्रति वर्ग मीटर किया है निर्माण की मूल्यहास लागत 16,500/-रु. प्रति वर्ग मीटर ली है। तदनुसार, मूल्यांकक ने भूमि और भवन का बाजार मूल्य 54.26 करोड़ रु. निकाला है जो इस प्रकार है:-

क्र.सं.	विवरण	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर)	कुल बाजार मूल्य (रु. में)
	<b>भूमि</b>			
1.	डीसीटी भवन भू क्षेत्र	1126	157000	17,67,82,000
2.	बाटिका/ लॉन क्षेत्र	5530	62800 (खुले भूमि दर का 40%)	34,72,84,000
	<b>संरचनाएं</b>			

3.	डीसीटी भवन	1126	16500 (विनिर्माण की मूल्यहास लागत)	1,85,79,000
	योग			54,26,45,000

वाटिका/लॉन क्षेत्र के बाजार मूल्य का निर्धारण 60% के बट्टा कारक पर सुविचार में लिया गया है क्योंकि 2018 के रेडि रैक्नर के आधार पर यह क्षेत्र 'गैर विकसित जोन' में आता है, वाटिका (लॉन क्षेत्र) का बाजार मूल्य 62,800 रु प्रति वर्ग मीटर निकलता है।

इस प्रकार, मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन के आधार पर, एलएसी द्वारा भूमि और संरचना के उक्त बाजार मूल्य पर 6% की दर पर निकाला गया है जो 3.2556 करोड़ रु. प्रति वर्ष निकलता है।

(घ). यह देखा जाता है कि एलएसी ने संबंधित भूमि- संरचना अधीन और खुला क्षेत्र, मूल्यांकक की रिपोर्ट और निर्मित भवनों के 16500/-रु. तक के मूल्यहासित मूल्य के अनुसार 157000/-रु. प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य पर विश्वास किया है।

(इ). जहां तक लॉन क्षेत्र के वाणिज्यक प्रयोजन के बाजार मूल्य का संबंध है, एलएसी ने खुले क्षेत्र के लिए यथालागू 157000/-रु. प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य पर आधार मूल्य के रूप में सुविचार किया प्रतीत होता है और तत्पश्चात दो बट्टा कारकों पर सुविचार किया है अर्थात् 2018 के रेडि रैक्नर के आधार पर 60% छूट क्योंकि यह क्षेत्र 'गैर विकसित क्षेत्र' में आता है और संकलिप्त 50% आकूपैसी के आधार पर 50% छूट। इस प्रकार वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र का बाजार मूल्य एलएसी द्वारा 31400/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकाला गया है।

एमबीपीटी ने रेडि रैक्नर 2018 के संगत उद्धरण उपलब्ध कराये हैं कि " 'गैर विकसित जोन' का मूल्यांकन करते समय, यदि एनडीजैड की स्वतंत्र मूल्यांकन जोन नहीं दी गई है तो उस जोन की विकसित भू-दर के लिए लागू दर के 40% की दर उस जोन के लिए ली जाए।"

जहां तक आकूपैसी के हवाले से 50% छूट का संबंध है, यह सूचित किया गया है कि यह सामान्य बाजार प्रवृत्ति पर आधारित है कि कार्यक्रमों और विवाह आदि के सभी स्थानों की आकूपैसी दर 50% होती है। एमबीपीटी का प्रस्ताव एलएसी द्वारा संस्तुत है और उसके न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है। अतः संबंध में पत्तन के निर्णय पर विश्वास किया जाता है।

(vii). भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13(घ) यह भी अनुबद्ध करता है कि वार्षिक पट्टा किराया के निबंधन में आरक्षित मूल्य प्रतिशत के रूप में निकाला जायेगा जो भू नीति दिशानिर्देशों के पेरा 13(क) के अनुसार निकाले गए नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा। इस प्रकार, डीसीटी परियोजना के स्थल की प्रत्येक भूमि और संरचना का वार्षिक पट्टा किराया एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर निकाला गया है जो भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप प्रतीत होता है।

(viii). यद्यपि एलएसी ने पट्टा किराये का निर्धारण भूमि और संरचनाओं के बाजार मूल्य के आधार पर किया है, जैसी ऊपर चर्चा की गई है, यह डीसीटी परियोजना के ओएंडएम परिचालक को भूमि और संरचनाओं सौंपने के लिए रियायती पट्टा किराया निर्धारित करने में एक कदम और आगे बढ़ गयी। इस संबंध में, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में उजागर किया है कि डीसीटी स्थल डॉक के भीतर है और इस क्षेत्र को गैर-अधिसूचित किये जाने के पश्चात ही इसे आम जनता के लिए खोला जा सकता है। इसके अतिरिक्त,

घरेलू क्रूज की आरंभिक अवस्था को देखते हुए, एलएसी महसूस करती है कि डीसीटी की पदचाप पर और वाणिज्यक दोहन की संभाव्यता आरंभिक वर्षों में कम ही होगा। यह भी कि, एलएसी ने यह पाया है कि ओएंडएम प्रचालक एमबीपीटी अथवा क्रूज परिचालक से कोई राजस्व नहीं पायेगा परंतु वह टर्मिनल भवन (प्रथम, द्वितीय तल और छत का क्षेत्र) और खुले/वाटिका क्षेत्र के साथ-साथ विज्ञापनों से आय अर्जित करेगा और उसे भी परिचालक एमबीपीटी से एमबीपीटी द्वारा निर्धारित आधारा मूल्य पर प्रीमियम देते हुए हिस्सा बांटेगा। इस प्रकार एलएसी ने ओएंडएम परिचालक को रियायती पट्टा किराये पर सुविचार किया है जैसी नीचे सारणीबद्ध किया गया है, जो मौजूदा अवसंरचना सुविधाओं को सुविचार में लेकर मूल्यांकक द्वारा 54.26 करोड़ रु. के मूल्य (उच्च) पर आधारित है न कि राज्य सरकार रेडि रैक्नर के अनुसार 20.68 करोड़ रु. के (कम) बाजार मूल्य पर केवल लॉन क्षेत्र की रियायती दरें।

क्र.सं.	स्थल	सुविचारित बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर (रु. में)	प्रस्तावित पट्टा किराया बाजार मूल्य @ 6% पर प्रति वर्ष मीटर प्रति वर्ष (रु. में)	आबंटित किया जाने वाला प्रस्तावित क्षेत्र (प्रति वर्ग मीटर में)	कुल पट्टा किराया (रु. में)
1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	31,400	1,884	2500	47,10,000
2.	संरचनात्मक क्षेत्र	16,500	990	660	6,53,400
3.	भूमि- संरचनाअधीन	1,57,000	9,420	660	62,17,200
4.	खुली भूमि	1,57,000	9,420	200	18,84,000
					<b>1,34,64,600</b>
	घटा: डीसीटी की अवसंरचना के परिचालन और अनुरक्षण के लिए ओएंडएम परिचालक द्वारा वहन किये जाने वाला संभावित व्यय (क्रिसिल रिपोर्ट के अनुसार)				<b>(46,00,000)</b>
					<b>योग 88,64,600</b>
					<b>पूर्णांकित 90,00,000</b>
	<b>रियायती पट्टा किराया, एलएसी द्वारा यथासंस्तुत</b>				<b>90,00,000</b>

एलएसी की संस्तुति एमबीपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है। एमबीपीटी द्वारा संयुक्त सुनवायी में यह सूचित किया कि सफल बोलीकर्ता ने 54 लाख रु. का प्रीमियम कोट किया है।

- (ix). 90 लाख रु. के समेकित पट्टा किराये के बावजूद, दरमान एमबीपीटी के प्रस्ताव का एक भाग है। दरमान डीसीटी परियोजना के भाग के रूप में विभिन्न स्थलों के पट्टा किराये की उगाही के लिए हैं जो डीसीटी परियोजना की भूमि और संरचना के बाजार मूल्य पर आधारित है। यह विचारणीय है कि भू-नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये निर्धारित करने का अधिदेश देते हैं। अतः यह प्राधिकरण, 90 लाख रु. की समेकित दर के स्थान पर भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर मदवार पट्टा किराया अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।

- (x). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी भी प्रस्तावित की है कि दर एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% प्रति वर्ष की दर से बढ़ जायेगी। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) पत्तन को यह शिथिलता प्रदान करता है कि वार्षिक वृद्धि 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। 4% की वार्षिक वृद्धि दर भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनरूप है, अतः 4% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (xi). एमबीपीटी ने इस प्रभाव की एक और टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि राज्य/केंद्र सरकार अथवा किसी सांविधिक प्राधिकरण को संदेय उद्ग्रहण अथवा उद्ग्रहणों के संबंध में / के विषय में कोई वृद्धि, करों, महसूलों उपस्करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंसधारी/पट्टाधारी द्वारा वास्तविक पर वहन और भुगतान किया जायेगा। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित प्रशुल्क किन्हीं करों और सांविधिक उप-करों से भिन्न होते हैं। कर और सांविधिक उप-कर पत्तन द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा यथानुमोदित प्रशुल्क पर लागू दरों पर लगाये जाते हैं। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित है।
- (xii). वार्षिक किराया पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख की समाप्ति के 30 दिन बाद प्रभावी होगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) यह अनुबद्ध करता है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों का संशोधन प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार किया जायेगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक टिप्पणी निर्धारित की गई है कि वार्षिक पट्टा किराये 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेंगे अनुमोदित की जाती है।

8.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से तथा सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी के विकटोरिया डॉक पर वर्ष संख्या 15 में स्थित घरेलू क्रूज़ टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण परियोजना का भूमि और संरचनाओं की दर अनुसूची अनुलग्नक के रूप में संलग्न के अनुमोदन करता है।

8.2. पट्टा किराया अनुसूची, इस आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति पर प्रभावी होगी और 5 वर्ष की अवधि के लिए प्रभावी रहेगी। दिया गया अनुमोदन इसके पश्चात् स्वतः ही व्यपगत हो जाएगा, जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इनका विशिष्ट रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)  
[विज्ञापन.-III/4/असा./359/2020-21]

#### अनुलग्नक

एमबीपीटी के विकटोरिया डॉक पर वर्ष संख्या 15 में स्थित घरेलू क्रूज़ टर्मिनल (डीसीटी) के परिचालन और अनुरक्षण परियोजना का भूमि और संरचनाओं की दर अनुसूची

क्र.सं.	स्थल	पट्टा किराये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष (रु. में)
1.	वाणिज्यक प्रयोजन के लिए लॉन क्षेत्र	1,884
2.	संरचना क्षेत्र	990
3.	भूमि- संरचना अधीन	9,420
4.	खुली भूमि	9,420

**टिप्पणी:**

1. उक्त अनुसूची में दी गई सभी दरों एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात् स्वतः ही 4% प्रति वर्ष बढ़ जायेंगी।
2. राज्य/केंद्र सरकार अथवा किसी सांविधिक प्राधिकरण को संदेय उद्ग्रहण अथवा उद्ग्रहणों के संबंध में / के विषय में कोई वृद्धि, करों, महसूलों उपस्करों आदि में वृद्धि सहित, लाइसेंसधारी/पट्टधारी द्वारा वास्तविक पर वहन और भुगतान किया जायेगा।"
3. पट्टा किराया अनुसूची इस अनुसूची के प्रभावी होने की तारीख लागू होंगी और पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेंगी।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 4th November, 2020

**No. TAMP/16/2020-MBPT.**—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for approval of License fee for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Berth No. 15, Victoria Dock at MBPT, as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports**

Case No. TAMP/16/2020-MBPT

The Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 28<sup>th</sup> day of October, 2020)

This case relates to a proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) vide its letter No.FA/OEA-L-18/Gen/1831 dated 20 March 2020 seeking approval of License fee for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Berth No. 15, Victoria Dock at Mumbai Port Trust (MBPT).

2.1. The main points made by the MBPT in its proposal dated 20 March 2020 are summarized below:

- (i). Vide TR No.124 dated 13.10.2017, MBPT Board, as a part of encouraging Domestic Cruise on West Coast of India initially as well as East Coast in future, has accorded sanction to develop Domestic Cruise Terminal (DCT) at Berth No. 15, Victoria Dock. Vide TR No.227 of 13.03.2018, MBPT Board has approved the repairs to Sr. Dock Master's Building and levelling and Road work in the area.
- (ii). MBPT's following infrastructure is proposed to be engaged for DCT:
  - (a). The domestic cruise site area is approximately 6,856 Sq. Mtrs. land plot with approximately 2,500 Sq. Mtrs. landscaped lawn area for recreational activities with domestic cruise operations and for conducting events/ functions/ commercial operations.
  - (b). Existing Dock Master's P&V office building has been redeveloped into Terminal Building for Domestic Cruise. The building is a RCC structure with ground plus two floors (G + 2 floors) of 220 Sq. Mtrs. each and an additional 220 Sq. Mtrs. of the open terrace.
- (iii). The operations of the Domestic Cruise Terminal has already commenced in October, 2018.
- (iv). With a view to operate the said terminal in a professional manner and to attract more business, Board vide TR No.146 of 06.09.2018, *inter alia* accorded approval to invite tenders for appointing an agency for Operation and Maintenance (O&M) of the said terminal.
- (v). Following infrastructure are proposed to be handed over to the O&M operator for a period of 10 years from the Commercial Operation Date to be entered into between MBPT and the successful bidder. Successful bidder is complying with Condition Precedent.

Infrastructure	Area (in Sq. Mtrs. ₹.)	Rate as per Valuation Report (in ₹.)
Lawn for commercial activities	2,500	62,800
Structure Area	660	16,500
Land under Structure	220	1,57,000
Additional Land	200	1,57,000
Pathway, toilet & baggage blocks	3,936	----

(vi). Para 13 of the Land Policy outlines the procedure to be adopted by the Land Allotment Committee (LAC) for determining the market value of land. The same is reproduced as under:-

**“Market Value of Land and SoR**

- (a) *Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned herein below to determine the latest market value of Port land. In case the land allotment committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.*
  - (i) *State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities.*
  - (ii) *Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*
  - (iii) *Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*
  - (iv) *Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*
  - (v) *Any other relevant factor as may be identified by the Port.*
- (b) *The LAC shall, while recommending the latest Market Value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13 above. Reserve Price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13(c) and would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust.*
- (c) *The Port Trust would make a proposal as outlined in Para 13(a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stakeholders within 45 days of the receipt of the proposal. The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP.*
- (d) **Reserve Price for Auction**

*The reserve price should be the latest SoR with due escalation for all leases within and outside the Custom Bonded Area.*

(vii). MBPT assigned the work of valuation of the said property of MBPT to M/s. Mahesh Shetty, Consultants and Valuers. The Valuer vide e-mail dated 10.07.2018 has furnished the valuation. The valuation as carried out by the valuer is as follows:

Sl. No.	Method of valuation	Valuation of land in ₹. in crores	Valuation of terminal bldg. in ₹.in crores	Total valuation in ₹. in crores	Returns @ 6% p.a. in ₹. in crores
1	Fair value as per State Government RR	18.83	1. 86	20.69	1.2414
2	Highest rate of actual relevant transaction			Not Available	
3	Highest accepted tender cum auction rate of port land for similar transaction			Not Available	
4	Value considering existing infrastructure facilities	52.40	1.86	54.26	3.2556

- (viii). Revenue stream to O&M Operator for the project are as follows:
- The commercial operations in Terminal Bldg. (1<sup>st</sup>, 2<sup>nd</sup> floors and terrace) area.
  - Commercial operations in the open/ garden area.
  - Advertisement
- (ix). The O & M Operator will not get any revenues either from MBPT or from Cruise operator. Other charges as stated in Para (viii) above will be collected by O & M Operator and will share the same with MBPT by offering premium over base price specified by MBPT in the document. Thus, the operator is required to pay the fixed annual fee to MBPT plus accepted premium.
- (x). After taking into consideration the valuation report of M/s. Mahesh Shetty, and CRISIL's (the Transaction Advisor) Project Financial Report, the Land Allotment Committee of the Port has recommended for adoption of base lease rent (Concession fee) of ` 0.90 Crore and to hand over the infrastructure for a period of 10 years.
- (xi). MBPT Board vide its TR No.197 of 20.11.2018 has approved the Land Allotment Committee's recommendations, CRISIL's (the Transaction Advisor) Project Financial Report, RFQ cum RFP document and Draft Agreement.

2.2. The MBPT has furnished the proposed Scale of rates for Land and Structures for DCT project, as given below:

**“Schedule of Rates for Land and Structures for DCT Project at MBPT**

Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. p. a. ( in ₹ )
1.	Lawn area for commercial purpose	1,884
2.	Structures area	990
3.	Land – Under structures	9,420
4.	Open Land	9,420

**Notes :**

- All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
- Any hike on account of / in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses, etc. payable to the State/Central Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee / lessee at actual.

”

3. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal dated 20 March 2020 was forwarded to the concerned users/ user organizations/ bidder vide our e-mail dated 23 June 2020 seeking their comments. We have not received any comments from any of the users / user organisations/ bidder, till the case was finalized.

4. On an initial scrutiny of the proposal of MBPT, it was seen that some information/ clarification are required from MBPT. Accordingly, the following information/ clarification was sought from MBPT vide e-mail dated 10 August 2020. The MBPT vide its letter No. FA/OEA-L-18(18)/Gen/47 dated 26 August 2020 has responded. The requisite information/ clarification sought and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by TAMP	Response of MBPT
(i)	<p>A lease rent of ₹ 1884/- per sq. m per annum has been proposed by the MBPT in respect of Lawn area for commercial purpose. The said lease rent is seen to have been determined by the port by considering two discounting factors i.e. 60% discounting based on the Ready Reckoner 2018 as the area is being in the ‘No Development Zone’ and 50% discounting on account of assumed 50% occupancy. In this regard, the MBPT to clarify/ furnish the following:</p> <p>(a). The relevant extract from the Ready Reckoner 2018 indicating an application of discounting factor of 60% discounting for the areas in the ‘No Development Zone’ to be furnished.</p>	[MBPT has furnished the relevant extract of Ready Reckoner 2018 indicating that while valuing No

	(b).The basis for assuming 50% occupancy may also be furnished.	Development Zone (NDZ), if independent valuation zone of NDZ is not given then 40% of the rate applicable for developed land rate for that zone is to be taken].																				
(ii)	The proposal of MBPT seeks approval for prescription of the following lease rent for the land and the structures for the Domestic Cruise Terminal (DCT) project:	<p>It is a general market trend that all the venues for function and marriages etc. have occupancy rate of 50%.</p> <p>The Table showing the calculation for Total lease rent p.a. given by the TAMP includes land under structure is 660 Sq.mts. Further there is additional open land 200 sq.mt. as requested by the bidders and agreed by MbPT (as per TR No.197 of 20.11.2018). Whereas in Sr.No.4 of the said table, the total areas considered is 860 Sq.mts. which includes the area of 660 Sq.mts under construction also.</p>																				
	<p>Considering the proposed rentals and the area envisaged to be utilised for the project, the total consolidated rental works out to ₹ 1.97 crores, as shown herein below:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sl. No.</th> <th>Location</th> <th>Lease Rentals per Sq. Mt. p. a. (in ₹)</th> <th>Total Lease Rent p. a. (in ₹)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Lawn area for commercial purpose</td> <td>1,884</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Structures area</td> <td>990</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Land – Under structures</td> <td>9,420</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Open Land</td> <td>9,420</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. p. a. (in ₹)	Total Lease Rent p. a. (in ₹)	1.	Lawn area for commercial purpose	1,884		2.	Structures area	990		3.	Land – Under structures	9,420		4.	Open Land	9,420		<p>This is to further draw attention to para 6 (e) of the LAC Report wherein it is clearly mentioned to deduct ₹.46 lakhs as expenditure likely to be incurred by the O&amp;M operator for opening and maintaining the Cruise related infrastructure of DCT (as estimated by CRISIL). After deduction of 0.4 crores the base price works out to be ₹.0.89 crores or say ₹.90 lakh. Hence no correction is needed.</p>
Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. p. a. (in ₹)	Total Lease Rent p. a. (in ₹)																			
1.	Lawn area for commercial purpose	1,884																				
2.	Structures area	990																				
3.	Land – Under structures	9,420																				
4.	Open Land	9,420																				
(iii)	However, as per the LAC Report, the LAC has recommended to fix the consolidated base price of ₹0.90 cr per annum for the above mentioned areas. In this connection, the LAC has recommended to fix the consolidated base price of ₹0.90 cr per annum for the land and the structures for the DCT project. The total rentals per annum as proposed by the MBPT and the recommendation of LAC to fix the base rental per annum for the DCT project of ₹0.90 crore do not match. The MBPT to clarify the mismatch and propose suitable and correct Scale of Rates.	Kindly refer the para 7 of the TR No.197 of 20.11.2018 wherein the LAC report with a valuation of ₹.90 lakhs have been submitted to the Board.																				

5. In view of the outbreak of COVID – 19 and in pursuance of the Ministry of Shipping (MOS) letter No. 11053/30/2020-Coord. dated 16 April 2020, a joint hearing on the case in reference was held on 26 August 2020 through Video Conferencing. At the joint hearing, MBPT made a brief power point presentation of its proposal. The MBPT and the users/ user organisations have made their submissions during the joint hearing.

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of an arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT), with a view to encourage Domestic Cruise on the West Coast of India has envisaged developing a Domestic Cruise Terminal (DCT) at MBPT. As part of this initiative, the MBPT has earmarked development of land area of 6,856 Sq. mtrs. and re-development of some existing buildings. Further, the MBPT has appointed an agency (through Open Tender) for Operation and Maintenance (O & M) of the said terminal for a period on 10 years. In this connection, the MBPT has handed over an area of 6,856 Sq. mtrs. and structure area (Terminal Building) admeasuring 660 sq. mtrs, to the O & M operator. In this backdrop, the MBPT has come up with a proposal for fixation of licence fee for allotment of the land and structure for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT), based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). The MBPT has filed its proposal in March 2020. It has furnished the additional information/clarification sought by us in August 2020. The proposal of MBPT along with the information/ clarification furnished by the MBPT during the processing of the case in reference, is considered in this analysis.
- (iii). With regard to the proposal of the port, it is relevant to mention here that the MBPT has sought the approval for fixation of a consolidated base lease rent for land and structures at `0.90 Crores with 4 % annual escalation. However, the Land Policy guidelines, 2014, do not have any provision to fix the consolidated base price for the land to be allotted by the MBPT for the DCT project. Hence, the proposal is taken up only to the extent of fixing the lease rental for land and structures for each of the location of DCT project individually.
- (iv). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The MBPT has, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for fixation of License fee for allotment of land and building for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Beth No. 15, Victoria Dock at MBPT, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees.
- (v). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). It is seen from the Land Allotment Committee (LAC) furnished by MBPT that a LAC headed by the Dy. Chairman of the Port and Financial Advisor and Chief Accounts Officer, Chief Engineer and Traffic Manager being the other members, have been constituted.
- (vi).
  - (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
  - (b).
    - (i). In connection with the Valuation as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of July 2018 as well as the LAC have observed that there are no actual relevant transactions for Dock Land in last 3 years nor any tender cum auction rate available since no such transaction of land in the vicinity has occurred.

- (ii). As regards, the State Government Ready Reckoner of Mumbai for the year 2018-19, the value of the land area of 6656 sqm. (DCT building land area of 1126 sqm + Garden/ lawn area of 5530 sqm) is at ₹18.83 crores and that the value of the terminal buildings of an area of 1126 sqm. is at ₹1.86 crores. This aggregates to the market valuation of ₹ 20.69 crores. The lease rent has been worked out by the LAC at 6% on the said market value of the land, which works out to ₹.2414 crores per annum
- (c). (i). The MBPT has reported that it has appointed a Valuer for undertaking the valuation of the Land and Buildings of MBPT at Domestic Cruise Terminal. The MBPT has furnished the land valuation report of July 2018 furnished by the valuer for the DCT project.
- (ii). The Valuer in his report has provided the value considering the existing infrastructure facilities of the open land area to be used for commercial activities at ₹1,57,000/- per Sq.mtr. and the depreciated cost of construction at ₹16500/- per sq.m. Accordingly, the Valuer has arrived at the market value of the land and the building at ₹54.26 crores, as given below:

No.	Description	Area (in sq.m)	Market Value (₹ per sq.m.)	Total Market Value (₹)
<b>Land</b>				
1.	DCT building land area	1126	157000	17,67,82,000
2.	Garden/ lawn area	5530	62800 (40% of open land rate)	34,72,84,000
<b>Structures</b>				
3.	DCT building	1126	16500 (Depreciated cost of Construction)	1,85,79,000
<b>TOTAL</b>				<b>54,26,45,000</b>

Considering a discounting factor of 60% to determine the market value of the garden/ lawn area, as the area is in the ‘No Development Zone’, based on the Ready Reckoner of 2018, the market value of Garden (Lawn Area) has been worked out at ₹.62,800 per sq. mtr.

Thus, based on the valuation as furnished by the Valuer, the lease rent has been worked out by the LAC at 6% on the said market value of the land and structures, which works out to ₹.3.2556 crores per annum.

- (d). The LAC is seen to have relied upon the Market value of ₹.157000/- per sq.m in respect of Land – Under structures and Open Land as per the Valuer’s Report and the depreciated cost of construction to the tune of ₹.16500/- also, as per the Valuer’s Report.

- (e). As regards the Market value of Lawn area for commercial purpose, the LAC is seen to have considered the Market value of ₹.157000/- per sq.m as applicable for Open Land as base and thereafter considered two discounting factors i.e. 60% discounting based on the Ready Reckoner 2018 as the area is being in the ‘No Development Zone’ and 50% discounting on account of assumed 50% occupancy. Thus, the market value for Lawn area for commercial purpose has been worked out by LAC at ₹.31400/- per sq.m

The MBPT has made available the relevant extract of Ready Reckoner 2018 indicating that “while valuing ‘No Development Zone (NDZ)’, if independent valuation zone of NDZ is not given, then 40% of the rate applicable for developed land rate for that zone is to be taken”.

As regards 50% discounting on account of occupancy, it is reported to be based on the general market trend that all the venues for function and marriages etc. have an occupancy rate of 50%. The proposal of the MBPT has the recommendations of LAC and approval of the Board of Trustees. Hence, the judgment of the port in this regard is relied upon.

- (vii). The Clause 13(b) of the Land Policy Guidelines also stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived as a percentage not less than 6% of latest market value of land determined in accordance with para 13(a) of the Land Policy Guidelines. Thus, the annual lease rental for land and structures for each of the location of DCT project has been worked out by MBPT at 6% of the market value of the land, which is seen to be in accordance with the provisions of the Land Policy Guidelines, 2014.

(viii). Though the LAC has determined the lease rent based on the market value of the land and structures, as discussed above, it has gone a step further to prescribe concessional lease rent for the land and structures handed over to the O & M operator of DCT Project. In this regard, the LAC in its Report has highlighted that the location of the DCT is inside the Docks and only after the de-notification of the area, it will be open for the general public. Further, considering the infancy of the Domestic Cruise, the LAC has felt that the footfall at the DCT and the potential for commercial exploitation will be very low in the initial years. Also, the LAC has observed that the O & M operator will not get any revenue from MBPT or Cruise operator, but will earn revenue only from the commercial operations in Terminal Building (1<sup>st</sup>, 2<sup>nd</sup> and roof top area) and open/ garden area as well as through advertisement, which the operator will share with MBPT by offering a premium over the base price specified by MBPT. Thus, the LAC has recommended to consider a concessional lease rent to be applied to the O & M operator, as tabulated below based on the (higher) value of `54.26 Crores given by the valuer considering existing infrastructure facilities rather than the (lower) market value of `20.68 Crores as per State Government Ready Reckoner. Concession relates to only Lawn Area.

Sl. No.	Location	Market Value considered per Sq. Mt. ( in ₹ )	Proposed Lease Rentals @ 6% of market value per Sq. Mt. p. a. ( in ₹ )	Area proposed to be allotted (in sq.m)	Total Lease Rent p. a. ( in ₹ )
1.	Lawn area for commercial purpose	31,400	1,884	2500	47,10,000
2.	Structures area	16,500	990	660	6,53,400
3.	Land – Under structures	1,57,000	9,420	660	62,17,200
4.	Open Land	1,57,000	9,420	200	18,84,000
					<b>1,34,64,600</b>
	<b>Less: Expenditure likely to be incurred by the O &amp; M operator for operating and maintaining the infrastructure of DCT (as per CRISIL Report)</b>				<b>(46,00,000)</b>
				<b>TOTAL</b>	<b>88,64,600</b>
				<b>Rounded off to</b>	<b>90,00,000</b>
	<b>CONCESSIONAL LEASE RENT AS RECOMMENDED BY LAC</b>				<b>90,00,000</b>

The said recommendation of the LAC has the approval of the Board of Trustees of MBPT. It was reported by MBPT in the joint hearing that the successful bidder has quoted a premium of ₹.54 Lakhs.

- (ix). Despite the consolidated lease rent of ₹90 Lakhs, the Scale of Rates forms part of the proposal of MBPT. The SOR is for levy of lease rent for the various location forming part of the DCT project, based on the market value of the land and structure forming part of the DCT project. It is noteworthy that the Land Policy Guidelines, mandates this Authority to prescribe lease rent based on the market value of the land. Thus, this Authority is inclined to approve the itemised lease rent based on the market value of the land instead of the consolidated rate of `90 Lakhs.
- (x). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (xi). The MBPT has proposed another note to the effect that any hike on account of/ in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses etc., payable to the State/ Central Government or any Statutory Authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.

(xii). The annual rates of rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals may remain in force for a period of five years, which is approved.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority accords approval for the Schedule of rates for land and structures for the project of Operation and Maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Beth No. 15, Victoria Dock at MBPT, as attached as **Annex**.

8.2. The Schedule of Rates shall come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4Exty./359/2020-21]

### Annex

#### **Schedule of rates for land and structures for the project of operation and maintenance of Domestic Cruise Terminal (DCT) at Beth No. 15, Victoria Dock at Mumbai Port Trust (MBPT)**

Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. p. a. ( in ₹ )
1.	Lawn area for commercial purpose	1,884
2.	Structures area	990
3.	Land – Under structures	9,420
4.	Open Land	9,420

#### **Note:**

1. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% p.a. after expiry of one year.
2. Any hike on account of / in respect of levy or levies including increase therein of taxes, duties, cesses, etc. payable to the State/Central Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee / lessee at actual.
3. The lease rentals shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedule.